PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

1 Marché du neuf

3 Marché de la revente

4 Survol de l'économie

6 Resumé des prévisions

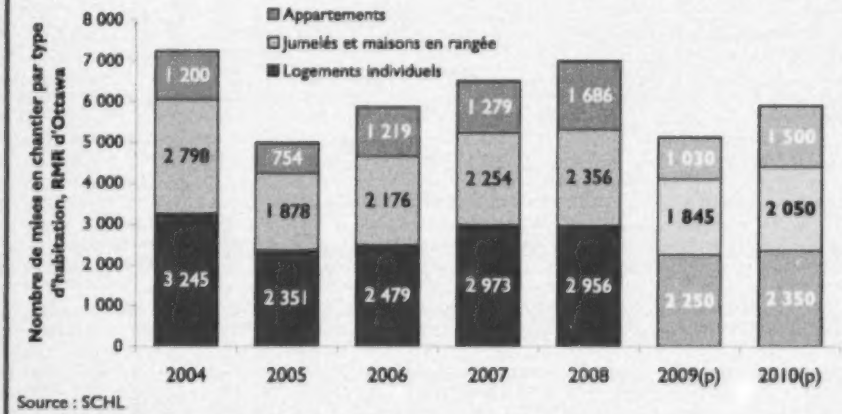
Marché du neuf

La construction résidentielle ne progressera pas au rythme des besoins engendrés par la croissance démographique

Après avoir frôlé des niveaux records deux années d'affilée, le rythme d'activité de la construction résidentielle enregistrera en 2009 une progression inférieure à celle des besoins engendrés par la croissance démographique dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa. Le nombre de logements commencés se fixera en fin d'année à 5 125, ce qui sera inférieur de 27 % au niveau enregistré en 2008 et bien en-dessous de la moyenne décennale pour la région. Le resserrement du crédit pour les aménagements à forte densité retardera certaines mises

Figure 1

La construction ne suit pas les besoins engendrés par la croissance démographique



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

en chantier dans la capitale, surtout dans le segment des appartements en copropriété. L'activité devrait toutefois s'intensifier l'année prochaine, en réponse à une demande accrue d'habitations.

En 2010, les constructeurs couleront davantage de fondations : leur cadence de production croîtra légèrement plus que les besoins de la population et se traduira par la mise en chantier de 5 900 unités. Le débordement de la demande du marché de la revente sur le marché du neuf, associé au faible nombre de logements commencés cette année et à la diminution des stocks d'habitations neuves, se traduira l'année prochaine par un important rebond de la construction résidentielle.

La progression des mises en chantier de maisons individuelles sera durable

S'il est vrai que l'on peut s'attendre à un fléchissement global des mises en chantier en 2009, les logements individuels connaîtront le repli le moins marqué. Le nombre de maisons individuelles commencées continuera de représenter près de 40 % de la production totale, soit 2 250 unités. Des taux d'intérêt plus bas qu'ils ne l'ont été en près de 60 ans et l'offre de logements plus abordables à l'orée d'Ottawa se traduiront par de moindres versements hypothécaires mensuels.

La construction de maisons individuelles s'accélérera quelque peu en 2010. Les mesures de stimulation monétaire et financière découlant du Plan d'action économique du Canada donneront un coup de pouce additionnel aux consommateurs de la capitale pour l'achat de biens coûteux. Le marché de l'habitation d'Ottawa reste robuste : l'activité dans le segment des maisons individuelles est comme toujours un baromètre fiable du dynamisme du secteur de la construction résidentielle.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves affichera en 2009 un taux de croissance comparable à celui de l'année précédente, à savoir qu'il sera en hausse de 2,3 % et se fixera aux alentours de 418 400 $. Bien que les habitations ne renchériront guère en 2010, la vente d'une proportion accrue de maisons dans les fourchettes de prix supérieures fera monter le prix moyen de 5,7 %.

Lorsque le prix des logements individuels reprendra son ascension en 2010, les jumelés et les maisons en rangée se présenteront comme des solutions de rechange intéressantes : de ce fait, l'an prochain, les ventes de ces deux types d'habitations progresseront de 10 et de 11 %, respectivement.

La construction d'appartements en copropriété sera plus vive les trois derniers mois de 2009

Bien que le stock d'invendus n'ait pas augmenté, le resserrement des conditions du crédit et le repli des ventes de copropriétés sur le marché du neuf comme sur le marché de l'existant au cours des premiers mois de l'année ont freiné la construction. La production d'appartements connaîtra au dernier trimestre de 2009 un élan engendré par un débordement de la demande refoulée du marché de l'existant sur le marché du neuf, mais elle n'en finira pas moins l'année sur un volume d'à peine 1 030 unités.

En 2010, la construction d'appartements en copropriété verra sa croissance reprendre de plus belle, ce qui se soldera par un cumul annuel de 1 500 nouvelles unités. Le vieillissement de la population dans la capitale, de même que les intentions déclarées de la ville d'Ottawa de promouvoir des aménagements plus denses dans son enceinte, contribueront à attiser la demande d'appartements en copropriété.

Les maisons en rangée de banlieue auront toujours la faveur des accédants à la propriété

Malgré les retombées du ralentissement économique sur la demande de logements neufs durant les premiers mois de 2009, 1 600 maisons en rangée seront commencées cette année, un volume supérieur à la moyenne sur 20 ans relevée à Ottawa dans ce segment du marché. L'abordabilité accrue résultant des bas taux hypothécaires continuera d'inciter les ménages en quête d'un premier logement à se rendre acquéreurs d'une habitation neuve.

Plus de 50 % de la production de maisons en rangée aura lieu dans les secteurs de Cumberland et Nepean. La tendance actuelle devrait s'améliorer l'an prochain et se traduire par la mise en chantier de 1 780 unités de ce type dans la capitale du Canada, surtout au second semestre, lorsque les maisons en rangée et les jumelés bénéficieront d'un renchérissement des maisons individuelles.

Figure 2

Marché de la revente

Le marché de la revente restera robuste d'ici la fin de 2009

En 2009, le marché de la revente de la capitale progressera de 2,1 % en glissement annuel, faisant une fois de plus preuve de résilience en période de ralentissement conjoncturel. Les mesures de stimulation monétaire et financière et l'augmentation du revenu des ménages joueront clairement en faveur de l'accession à la propriété.

En 2010, les conditions du marché commenceront à se relâcher : les ventes de logements existants seront modestes en raison, d'une part, du refoulement de la demande et, d'autre part, d'une détérioration progressive de l'abordabilité, dont atteste l'écart un peu plus étroit entre le revenu nécessaire à un achat et le revenu réel. On peut donc s'attendre à ce que le nombre de logements qui changeront de mains en 2010 se fixe à 13 700.

Le marché de la revente restera favorable aux vendeurs

Étant donné que l'incertitude économique dissuadera certains propriétaires de mettre leur habitation sur le marché, les nouvelles inscriptions diminueront à Ottawa en 2009 : elles seront au nombre de 22 500, ce qui signifie qu'il y aura 7 % de logements en moins à vendre. Cette diminution de l'offre, associée à l'intensification de la demande de logements existants, ont fait, et continueront de faire, en sorte que le marché demeure résolument favorable aux vendeurs.

Il s'ensuit que le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui mesure l'excédent de la demande sur l'offre, terminera 2009 à 63 % et engendrera une montée du prix de revente moyen d'un taux supérieur à celui de l'inflation. Bien que l'an prochain, on assistera à un léger repli des transactions sur le marché de la revente, le rapport entre la demande et l'offre se maintiendra à 60 %, autrement dit, le marché restera vendeur.

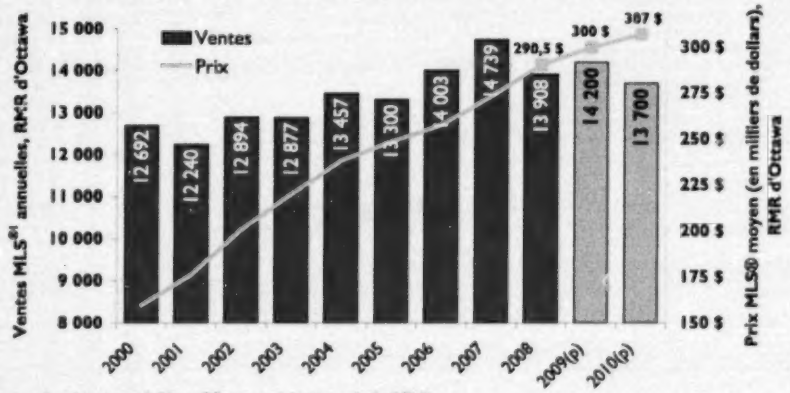
Le taux de progression du prix de revente moyen dépassera celui de l'inflation

La courbe ascendante du prix moyen des logements existants dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa se prolongera en 2010, mais elle sera moins raide. On peut s'attendre à ce que le prix de revente moyen termine 2009 non loin de 300 000 $, soit à un niveau supérieur de 3,3 % à celui enregistré en 2008. La position de chef de file de la capitale parmi les RMR du pays pour ce qui est de la rémunération hebdomadaire moyenne continuera de soutenir le marché de l'habitation ces deux prochaines années. Malgré

Figure 3

Figure 4

Le prix de revente moyen montera plus vite que l'inflation



Source : chambre immobilière d'Ottawa; prévisions de la SCHL.
[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

la tendance toujours haussière des prix, les charges de remboursement hypothécaire moyennes demeurent inchangées par rapport au début de 2007, et ce, en raison des bas taux hypothécaires.

Les prix s'accroîtront encore, sans fléchir, en particulier dans les quartiers Est de la ville et à Nepean, où les consommateurs doivent à cet égard s'attendre à une progression supérieure de plus de deux points de pourcentage au renchérissement moyen observé dans la capitale provinciale. Ces deux secteurs, situés en relative proximité du cœur d'Ottawa, jouissent d'un prix moyen plus bas que la région dans son entier.

Par contraste, les banlieues d'Orléans et de Stittsville enregistreront pour l'année une régression ou, au mieux, une stagnation des prix. Les prix suivront aussi une tendance baissière au centre-ville, où ils se fixeront aux alentours de 415 000 $. Quoique l'abordabilité s'améliore dans la capitale, au centre-ville, le prix moyen tient certains ménages à l'écart du marché, vu qu'il dépasse de 28 % celui relevé pour l'ensemble de la RMR.

Les maisons en rangée et les jumelés sont en tête du hit-parade

Si l'on se fie à la croissance des prix par catégorie, les maisons en rangée et les jumelés devraient continuer de tenir le haut du pavé en tant qu'habitations les plus populaires en 2009. À Ottawa, le volume et les prix de vente de ces deux types de logements seront considérablement plus élevés que l'année précédente. L'évolution des préférences en faveur d'habitations plus abordables aidera les ménages qui ne l'ont pas encore fait à franchir le pas et se rendre acquéreurs d'un logement pour propriétaire-occupant. Cette tendance s'accentuera lorsque les prix reprendront leur ascension plus tard en 2010.

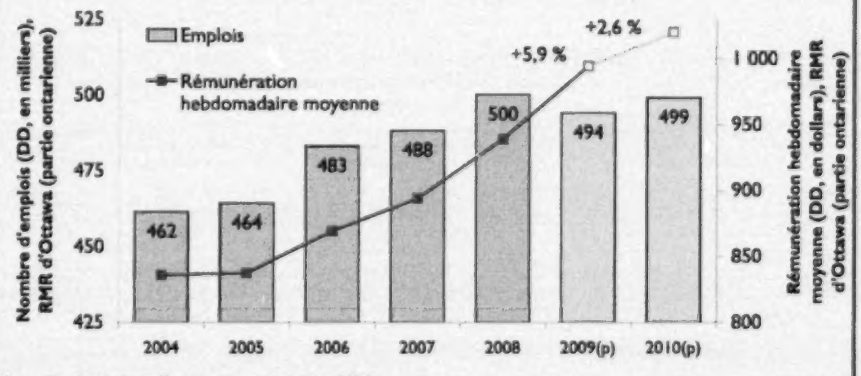
Survol de l'économie

La performance du marché du travail d'Ottawa, exceptionnelle, se stabilisera en 2009

Le taux de croissance de l'emploi dans la RMR d'Ottawa se sera stabilisé fin 2009. Après trois années de formidable progression, le marché du travail décélèrera cette année. Les niveaux d'emploi ont touché un creux au deuxième trimestre, pour ensuite reprendre leur montée. Néanmoins, le nombre total de personnes ayant du travail dans la capitale reculera de 1,1 % d'ici le 31 décembre. La reprise attendue dans la région l'an prochain rétablira la situation jusqu'à voir près d'un demi-million de personnes occupées, soit 1 % de plus qu'auparavant.

Figure 5

La progression des salaires ralentira à mesure que l'emploi se stabilisera



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL.

La robustesse du marché du travail agira comme un aimant

Le taux d'activité se situera en fin d'année à 72 %. Ce niveau, inférieur à celui de l'an dernier, sera néanmoins nettement supérieur à celui relevé pour l'Ontario dans son entier. L'an prochain, Ottawa, qui peut se targuer d'avoir l'un des marchés de l'emploi les plus dynamiques de la province, attirera des travailleurs de l'extérieur, relevant ainsi son solde migratoire. Parallèlement, cet accroissement de la main-d'œuvre excédera celui de l'emploi : le taux de chômage gagnera donc un dixième de point en comparaison de cette année et se fixera à 5,4 %.

D'après les résultats de la plus récente enquête menée sur leurs perspectives par la Banque du Canada, les entreprises sont plus nombreuses à s'attendre à une expansion de leur chiffre d'affaires qu'à anticiper sa contraction. Ces résultats confirment les prévisions selon lesquelles Ottawa poursuivra l'an prochain dans la voie d'une reprise économique.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Figure 6

Augmentation des taux hypothécaires

Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL.

Resumé des prévisions
RMR d'Ottawa
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	14 003	14 739	13 908	13 700	-1,5	13 600	-0,7
Inscriptions nouvelles MLS®	23 808	22 477	24 196	25 000	3,3	24 750	-1,0
Prix moyens MLS® ($)	257 481	273 058	290 483	294 000	1,2	296 500	0,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 480	2 973	2 956	2 300	-22,2	2 350	2,2
Logements collectifs	3 395	3 533	4 042	3 250	-19,6	3 500	7,7
Jumelés	383	300	213	200	-6,1	200	0,0
Maisons en rangée	1 793	1 954	2 153	1 700	-21,0	1 850	8,8
Appartements	1 219	1 279	1 676	1 350	-19,5	1 450	7,4
Tous types de logement confondus	5 875	6 506	6 998	5 300	-24,3	5 450	2,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	385 729	396 762	408 991	411 000	0,5	417 000	1,5
Jumelés	268 772	312 584	321 235	322 800	0,5	327 650	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	351 900	364 900	369 900	371 350	0,4	375 750	1,2
Jumelés	259 500	258 500	273 700	274 750	0,4	278 050	1,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	3,1	1,8	1,8	1,2	-	1,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,3	2,3	1,4	1,0	-0,4	0,8	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	941	961	995	1 025	3	1 065	4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,16	-2,54	4,45	0,29
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,72	-1,34	6,24	0,52
Nombre annuel d'emplois	483 100	488 200	500 000	500 250	0,1	500 750	0,1
Croissance de l'emploi (%)	4,0	1,1	2,4	0,1	-	0,1	-
Taux de chômage (%)	5,1	5,1	4,9	5,5	-	5,5	-
Migration nette [1]	5 835	8 202	0	2 103	-	2 459	-

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 et de 2008 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

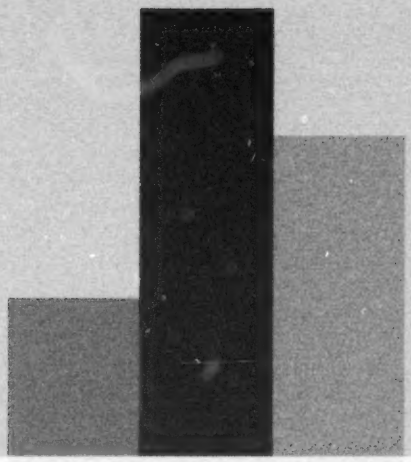
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64313_2009_B02